

(H)ausgeträumt: Eigenkapital als Hindernis zum Eigenheim

Francisco Amaral, Gereon Staratschek,
Jonas Zdrzalek, Steffen Zetzmann

Nr. 200, ISSN 2195-7525
Kiel Institut für Weltwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 2 | Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum | 5 |
| 3 | Politische Implikationen | 8 |
| | Literatur | 9 |

Überblick

- Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat in deutschen Städten seit 1980 deutlich abgenommen – mit spürbaren Folgen für Vermögensbildung, soziale Mobilität und Generationengerechtigkeit. Besonders junge Haushalte haben heute größere Schwierigkeiten, Wohneigentum zu erwerben.
- Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum besteht aus zwei Komponenten: (i) dem Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommen der für Zins- und Tilgungskosten aufgewendet werden muss, sowie (ii) dem Eigenkapitalbedarf für den nicht fremdfinanzierten Teil des Kaufpreises, Steuern und Nebenkosten relativ zum jährlichen verfügbaren Haushaltseinkommen.
- Trotz steigender Immobilienpreise haben sich die Zins- und Tilgungskosten seit den 1980er-Jahren dank sinkender Zinsen relativ stabil zum Haushaltseinkommen entwickelt. Der Eigenkapitalbedarf hingegen ist im selben Zeitraum deutlich gestiegen.
- Der Eigenkapitalbedarf ist zu der zentralen Hürden für den Erwerb von Wohneigentum geworden. Während Haushalte für den Erwerb einer Eigentumswohnung von 1980 bis 1990 unter zwei Jahresgehälter für den Eigenkapitalbedarf aufwenden mussten, sind es 2015 bis 2024 mehr als drei Jahresgehälter.
- Mit der aktuellen Sparquote von 20% müssen Haushalte heute rund 14 Jahre sparen, um das notwendige Eigenkapital bereitzustellen. In den 1980er-Jahren benötigten Haushalte nur halb so lange.
- Diese Entwicklung führt dazu, dass der Zugang zu Eigentum zunehmend vom vorhandenen Vermögen abhängt. Haushalte mit ausreichenden Ersparnissen oder familiärer Unterstützung können steigende Eigenkapitalanforderungen eher bewältigen, während Haushalte mit geringem Vermögen oder ohne familiäre Hilfe trotz bezahlbarer Kreditraten häufig außen vor bleiben.
- Politisch ist es daher entscheidend, die Eintrittshürden in den Eigentumsmarkt zu senken. Eine gezielte Senkung der *Grunderwerbsteuer*, kombiniert mit einer Anhebung der *Grundsteuer*, könnte die Hürden beim Kauf deutlich mindern, ohne die öffentlichen Haushalte zu belasten.

Schlüsselwörter Erschwinglichkeit von Wohneigentum, Wohneigentum, Vermögensungleichheit

JEL-Klassifikation R21, R31, D31, G51

Autorenteam



Francisco Amaral

Universität Zürich, Swiss Finance
Institute

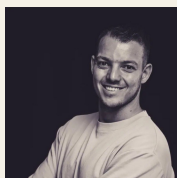
francisco.amaral@df.uzh.ch



Gereon Staratschek

Paris School of Economics, Kiel In-
stitut für Weltwirtschaft

gereon.staratschek@kielinstitut.de



Jonas Zdrzalek

Kiel Institut für Weltwirtschaft

jonas.zdrzalek@kielinstitut.de



Steffen Zetzmann

Universität Mannheim, Kiel Institut
für Weltwirtschaft

steffen.zetzmann@kielinstitut.de

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autoren, nicht beim Institut. Etwaige Kommentare sollten direkt an den entsprechenden Autor gerichtet werden.

1 Einleitung

Die abnehmende Erschwinglichkeit von Wohneigentum in deutschen Städten ist zu einem zentralen sozialen und wirtschaftlichen Thema mit direkten Auswirkungen auf Vermögensbildung und Generationengerechtigkeit geworden. Wohneigentum ist nicht nur ein wichtiger Bestandteil individueller Lebenszufriedenheit, sondern auch eine zentrale Quelle für langfristigen Vermögensaufbau (Bach et al. 2021; Zumbro, 2014). In Deutschland ist die Eigentumsquote mit rund 44 Prozent deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von etwa 70 Prozent und im Trend abnehmend.¹ In diese Studie untersuchen wir die Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Wir beantworten die Fragen: Wie viel ihres Einkommens müssen Haushalte für die monatlichen Hypothekenzahlungen aufwenden? Wie viel Eigenkapital müssen sie zu Beginn bereitstellen? Und wie haben sich diese Belastungen im Zeitverlauf entwickelt?²

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab. Erstens müssen Käuferinnen und Käufer ausreichend Eigenkapital für den nicht fremdfinanzierten Kaufpreisanteil, Steuern und weitere Nebenkosten aufbringen. Zweitens müssen sie die laufenden Zins- und Tilgungskosten bedienen können. Um beide Dimensionen zu erfassen, kombinieren wir Daten zu Hypothekenkonditionen, verfügbaren Haushaltseinkommen und Immobilienpreisen in deutschen Städten für den Zeitraum von 1980 bis 2024. Daraus berechnen wir zwei Kennzahlen: (i) die *Hypothekenquote*, welche den Anteil der jährlichen Zins- und Tilgungskosten des Hypothekendarlehens am jährlich verfügbaren Haushaltseinkommen darstellt, und (ii) die *Eigenkapitalquote*, welche das Verhältnis des beim Kauf fälligen Eigenkapitalbedarfs – also den nicht fremdfinanzierten Kaufpreisanteil, Steuern und Nebenkosten – zum jährlich verfügbaren Haushaltseinkommen darstellt.

Unsere Analyse zeigt deutliche Unterschiede bei beiden Kennzahlen im Zeitverlauf. Während Haushalte der Babyboomer-Generation, die zwischen 1980 und 1990 Wohneigentum erwarben, rund 20% ihres Einkommens für Hypothekenzahlungen bei Eigentumswohnungen und etwa 46% bei Einfamilienhäusern aufwendeten, liegt die Belastung bei Millennials, die zwischen 2015 und 2024 in den Markt eingetreten sind, mit etwa 25 bzw. 42% auf einem ähnlichen Niveau. Trotz stark gestiegener Immobilienpreise seit 2010 haben sinkende Zinsen den Anstieg weitgehend kompensiert.

Anders beim Eigenkapitalbedarf: Babyboomer mussten in den 1980er-Jahren etwa das 1,7-

¹Vgl. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVH002/default/table.

²Zeitgleich zu diesem Kurzbericht erscheint von den Autoren ein Kiel Institut Arbeitspapier zu diesem Thema. Dieses enthält neben einer detaillierten Analyse der hier vorgestellten Ergebnisse auch Robustheitsprüfungen und Resultate für individuelle Städte (Amaral et al. 2025).

Fache ihres Jahreseinkommens an Eigenkapital für eine Wohnung und rund das 3,6-Fache für ein Einfamilienhaus aufbringen, Millennials heute dagegen mehr als drei bzw. fünf Jahreseinkommen. Mit der aktuellen Sparquote von 20% müssen Millennials heute rund 14 Jahre sparen, um das notwendige Eigenkapital bereitzustellen. In den 80er-Jahren benötigten Haushalte nur halb so lange. Demnach sind nicht die laufenden Zins- und Tilgungskosten, sondern der hohe Eigenkapitalbedarf die zentrale Hürde für den Eigentumserwerb - insbesondere für Haushalte mit geringen Ersparnissen oder ohne familiäre Unterstützung.

Die Fokussierung der politischen Debatte allein auf die monatliche Kreditbelastung greift daher zu kurz. Entscheidend für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum sind die hohen Einstiegskosten, die durch steigende Immobilienpreise (und damit einhergehend höhere Nebenkosten) stetig zunehmen. Um den Zugang zu Wohneigentum breiteren Bevölkerungsschichten zu ermöglichen, sollte die Politik vorrangig diese Hürden senken. Ein Ansatzpunkt ist die Grunderwerbsteuer, die im Durchschnitt rund 5–6 Prozent des Kaufpreises ausmacht. Eine deutliche Senkung dieser Steuer, kombiniert mit einer moderaten Anhebung der Grundsteuer zur Kompensation der Einnahmeverluste,³ könnte den Markteintritt insbesondere für junge Haushalte mit geringem Vermögen erheblich erleichtern und langfristig zu einer breiteren Vermögensbildung beitragen.

2 Entwicklung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Zur Analyse der langfristigen Entwicklung der Wohnerschwinglichkeit in Deutschland verwenden wir zwei Kennzahlen. Die *Hypothekenquote* misst den Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, der jährlich für Zins- und Tilgungskosten aufgewendet wird. Sie zeigt, wie stark die laufende finanzielle Belastung eines durchschnittlichen Haushalts ist. Die *Eigenkapitalquote* erfasst den Anteil des verfügbaren Haushaltsjahreseinkommens, der beim Erwerb einer Immobilie unmittelbar aufbracht werden muss - bestehend aus dem nicht fremdfinanzierten Kaufpreisanteil, Grunderwerbsteuer und Notar- und Grundbuchkosten.

Beide Kennzahlen basieren auf Daten zu Immobilienpreisen, Hypothekenzinsen, Finanzierungsquote (Loan-to-value, LTV), Rückzahlungsraten und Haushaltseinkommen für den Zeitraum 1980–2024. Für die Berechnungen werden regionale Preisdaten aus dem *German Real Estate Index (GREIX)* sowie regionale Hypothekeninformationen von der Interhyp Gruppe und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verwendet.⁴

³Da die Grunderwerbsteuer auf Landesebene und die Grundsteuer auf kommunaler Ebene erhoben wird, erfordert eine einnahmeneutrale Reform eine entsprechende Koordinierung zwischen Ländern und Gemeinden.

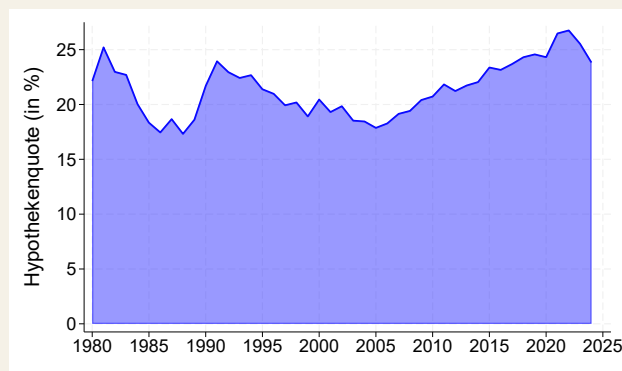
⁴Wir möchten uns persönlich bei Dr. Georg Weigert von der Interhyp Gruppe und Thomas Hofer von vdp für die Bereitstellung der Daten bedanken.

Wie Panel (a) in Abbildung 1 zeigt, sank die Hypothekenquote für Eigentumswohnungen von rund 22% (1980) auf 18% (2005). Seit 2006 stieg sie wieder an und erreichte 2022 einen Höchststand von 28%, bevor sie 2024 auf 25% zurückging. Die starken Schwankungen in den 1980er-Jahren spiegeln vor allem Zinsbewegungen wider.

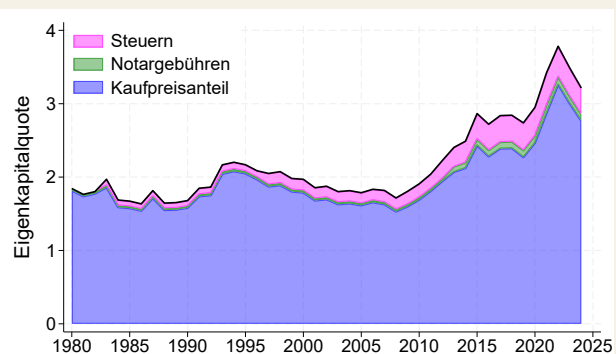
Panel (b) in Abbildung 1 illustriert die Entwicklung der Eigenkapitalquote: Diese verharrte bis 2008 um etwa das 1,7-1,8-Fache des Jahreseinkommens und stieg mit den stark zunehmenden Preisen deutlich auf 3,8 (2022), aber ging zuletzt auf 3,2 (2024) zurück. Damit haben sich die Einstiegskosten seit den 1980er-Jahren nahezu verdoppelt und bilden die zentrale Hürde für den Eigentumserwerb.

Abbildung 1: Eigentumswohnungen

(a) Hypothekenquote



(b) Eigenkapitalquote



Anmerkung: Die Hypothekenquote misst den Anteil des jährlich verfügbaren Haushaltseinkommens, der jährlich für Zins- und Tilgungskosten aufgewendet wird; die Eigenkapitalquote misst den Eigenkapitalbedarf (der nicht fremdfinanzierte Kaufpreisanteil, Steuern, Nebenkosten) relativ zum jährlich verfügbaren Haushaltseinkommens. Eine Hypothekenquote von 30 bedeutet, dass 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Hypothek anfallen; eine Eigenkapitalquote von 3,0 bedeutet, dass das Dreifache des verfügbaren Haushaltsjahreseinkommens als Einstiegskosten erforderlich ist.

Quelle: Bundesbank, DESTATIS, EUROPACE, GREIX, Interhyp Gruppe, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, vdp. Eigene Berechnungen.

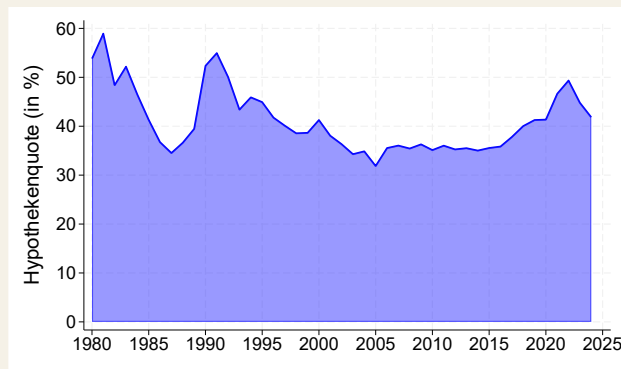
Für Einfamilienhäuser (Abbildung 2) ist die Hypothekenquote historisch höher als bei Wohnungen: Sie fiel von ca. 60 % (1981) auf 34 % (2005), stabilisierte sich anschließend um 37 % und stieg ab 2016 bis auf 50 % (2022), zuletzt 43 % (2024). Die höchsten Werte der Hypothekenquote liegen überwiegend im Zeitraum 1980–1995.

Wie bei Eigentumswohnungen, erhöhte sich die Eigenkapitalquote auch für Einfamilienhäuser stark: von rund 3,9 (1980) auf 6,9 (2022), zuletzt 5,5 (2024). Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen trug neben höheren Preisen die seit 2006 von den Bundesländern festgelegte und vielfach angehobene Grunderwerbsteuer wesentlich zum Anstieg der Einstiegskosten bei.

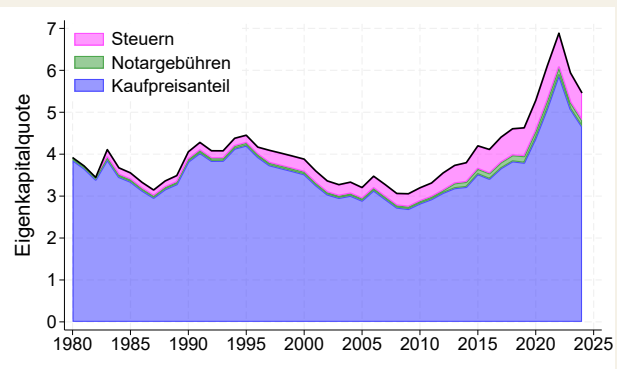
Während die Hypothekenquote über die Zeit dank Zinsrückgängen relativ stabil blieb bzw. für Eigentumswohnungen nur leicht anstieg, hat sich die Eigenkapitalquote deutlich erhöht

Abbildung 2: Einfamilienhäuser

(a) Hypothekenquote



(b) Eigenkapitalquote



Anmerkung und Quelle: Siehe Abbildung 1.

und ist heute die zentrale Hürde für Haushalte, die eine Immobilie kaufen wollen. Das verstärkt Verteilungs- und Generationengerechtigkeitsfragen, da der Zugang zu Wohneigentum damit zunehmend durch Vermögen bestimmt wird.

Im Generationenvergleich mussten Haushalte, die zwischen 1980 und 1990 eine Eigentumswohnung erwarben (Babyboomer) bei einer Bruttosparquote von 20% rund 6,8 Jahre sparen um das 1,7-fache ihres verfügbaren Haushaltseinkommen anzusparen und die Eigenkapitalkosten zu decken. Käuferinnen und Käufer der Jahre 2015 bis 2024 (Millennials) müssen hingegen bei gleicher Sparquote rund 13,9 Jahre sparen, um den Eigenkapitalbedarf des 3,1-fachen ihres verfügbaren Haushaltseinkommens zu decken.⁵ Hinzu kommt, dass die gestiegenen Mieten vor dem Umzug in die eigenen vier Wände das Ansparen des erforderlichen Eigenkapitals zusätzlich erschweren (Kholodilin und Baake, 2024).

Demzufolge gewinnen familiäre Vermögenstransfers zunehmend an Bedeutung. Der Anteil der Eigenmittel, den Haushalte aus eigener Ersparnis aufbringen, sank zwischen 2012–2017 und 2018–2021 von rund 50 % auf 38 %, während Schenkungen und Erbschaften von 21 % auf 31 % zunahmen (BBSR, 2019; LBS, 2024). Parallel stieg der Anteil geerbter Immobilien am Gesamtmarkt von etwa 15 % auf rund 25 % (BBSR, 2019, 2023). Auch der Anteil von Käuferinnen und Käufer, deren Eltern zur Miete wohnten, ging deutlich zurück (Lersch et al. 2025). Damit verschiebt sich der Zugang zu Wohneigentum zunehmend von einer einkommens- zu einer vermögensbasierten Grenze – mit wachsenden Folgen für die Verteilungs- und Generationengerechtigkeit.

Diese Entwicklung unterstreicht, dass Maßnahmen zur Verbesserung zur Erschwinglich-

⁵Die Berechnungen basieren auf einer Bruttosparquote von 20% des verfügbaren Einkommens. Dabei wird der Zinseszinsseffekt mit jährlicher Einzahlung berücksichtigt, unter Verwendung des durchschnittlichen risikofreien Zinssatzes zehnjähriger Bundesanleihen: 7,9% (1970–1990) für die Babyboomer und 1,7% (2005–2024) für die Millennials.

keit von Wohneigentum nicht nur auf laufende Kreditkosten, sondern vor allem auf die Senkung der hohen Einstiegshürden abzielen sollten - etwa durch eine Reform der Grunderwerbsteuer.

3 Politische Implikationen

Mit steigenden Immobilienpreisen haben sich insbesondere die Einstiegskosten durch den erforderlichen Eigenkapitalbedarf deutlich erhöht. Politische Maßnahmen zur Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum sollten daher auf die Senkung der Einstiegskosten abzielen. Maßnahmen, die ausschließlich die laufenden Kreditbelastungen verringern, kommen in erster Linie Haushalten mit ausreichenden Ersparnissen oder familiärer Unterstützung zugute, während einkommens- und vermögensschwache Haushalte weiterhin vom Eigentumserwerb ausgeschlossen bleiben. Eine Entlastung bei den Einstiegskosten würde dagegen auch Haushalten ohne familiäre Hilfe den Zugang zum Immobilienmarkt erleichtern und damit Chancengleichheit beim Vermögensaufbau fördern.

Da Steuern einen erheblichen Teil der Einstiegskosten ausmachen, bietet sich insbesondere eine Senkung der Grunderwerbsteuer an. Die dadurch entstehenden Mindereinnahmen könnten durch eine moderate Anhebung der jährlichen Grundsteuer kompensiert werden. Dies würde die Belastung durch Steuern vom Eigenkapitalbedarf auf die laufenden Kosten übertragen und somit den Zutritt zum Eigenheim erleichtern.⁶

⁶Entscheidend für die tatsächliche Entlastung der Käuferinnen und Käufer ist die Preiswirkung. Dolls et al. (2025) zeigen, dass Verkäuferinnen und Käufer in einem angespannten Markt ihre Preise nach einer Senkung der Grunderwerbsteuer erhöhen könnten. Besley et al. (2014) finden jedoch, dass bei einer temporären Steuersenkung rund 60 % der Entlastung tatsächlich bei den Käuferinnen und Käufer verblieb. Selbst wenn Immobilienpreise im gleichen Umfang wie die Steuerreduktion steigen sollten, würde sich dennoch ein Teil der Einstiegskosten in laufende Kosten verlagern – und damit die zentrale Eintrittshürde in den Eigentumsmarkt deutlich senken.

Literatur

- Amaral, Francisco, Gereon Staratschek, Jonas Zdrzalek und Steffen Zetzmann (2025). *Mehr als nur Zinsen: Eigenkapitalanforderungen und Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland*. Kiel Working Papers 2307. Kiel Institute for the World Economy.
- Bach, Stefan, Reiner Braun, Sebastian Eichfelder, Markus M. Grabka, Konstantin A. Kholodilin und Claus Michelsen (2021). „Vermögensbildung in Deutschland: Immobilien – Schwelle und Schlüssel zugleich“. *DIW Wochenbericht* 27, S. 459–461.
- BBSR (2019). *Wohneigentumsbildung – Faktencheck*. BBSR Analysen KOMPAKT 09/2019. Techn. Ber. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
- (2023). *Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0*. BBSR Analysen KOMPAKT 08/2023. Techn. Ber. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
- Besley, Timothy, Neil Meads und Paolo Surico (2014). „The Incidence of Transaction Taxes: Evidence from a Stamp Duty Holiday“. *Journal of Public Economics* 119, S. 61–70.
- Dolls, Mathias, Clemens Fuest, Carla Krolage und Florian Neumeier (2025). „Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market“. *Journal of Urban Economics* 145, S. 103717.
- Kholodilin, Konstantin A. und Pio Baake (2024). „Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt“. *DIW Wochenbericht* 41, S. 628–633.
- LBS (2024). *Markt für Wohnimmobilien – Daten. Fakten. Trends*. Techn. Ber. Berlin: LBS – Bausparkasse der Sparkassen.
- Lersch, Philipp M., Selçuk Bedük und Enrico Benassi (2025). „Einfluss der Eltern auf das Wohneigentum der Kinder ist immer noch hoch, geht aber zurück“. *DIW Wochenbericht* 44.
- Zumbro, Timo (2014). „The Relationship Between Homeownership and Life Satisfaction in Germany“. *Housing Studies* 29.3, S. 319–338.

Impressum

Kiel Institut für Weltwirtschaft**Standort Kiel**

Kiellinie 66, 24105 Kiel
Telefon + 49 431 8814-1
info@kielinstitut.de

Standort Berlin

Chausseestraße 111, 10115 Berlin
Telefon +49 30 30830637-5
berlin@kielinstitut.de

Das Kiel Institut für Weltwirtschaft –
Leibniz Zentrum zur Erforschung globaler
ökonomischer Herausforderungen
ist eine rechtlich selbständige Stiftung
des öffentlichen Rechts des Landes
Schleswig-Holstein.

**Das Institut wird vertreten durch den
Vorstand:**

Prof. Dr. Moritz Schularick, Präsident,
Geschäftsführender Wissenschaftlicher
Direktor

Michael Doberschütz, Geschäfts-
führender Administrativer Direktor
(m.d.W.d.G.b.)

Prof. Dr. Christoph Trebesch, Vize
Präsident

Zuständige Aufsichtsbehörde

Ministerium für Allgemeine und Beruf-
liche Bildung, Wissenschaft, Forschung
und Kultur des Landes Schleswig-
Holstein
Jensendamm 5, 24103 Kiel

Umsatzsteuer ID

DE 251899169

© 2025 Kiel Institut für Weltwirtschaft.
Alle Rechte reserviert.

[Kielinstitut.de/publikationen](https://kielinstitut.de/publikationen)

